



Keskkonnaamet
Narva mnt 7a
15172 TALLINN

05.12.2019 nr 9-3.2/DP-18-025

**Ihaste tee 12a ja Ihaste tee16b kruntide
detailplaneeringu osas seisukoha küsimine**

Tartu Linnavalitsuse 21.08.2018. a korraldusega nr 850 algatati Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elamute rajamiseks. Planeeringuala suurusega 6,3 ha asub Annelinna linnaosas. Ala on hoonestamata. Detailplaneeringust huvitatud isik on Paju Arendus OÜ ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala väikeelamu maa-alal, mis on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on soovitatav suurendada haljastuse mitmekesisust ning säilitada haljastuse osakaalu. Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Kruntide eesadade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist. Soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Arhitektuurinõuded tuleb lahendada ühtsena, piirdeed arhitektuurinõuete raames.

Üldplaneeringu kohaselt läbib ala Ihaste teed ning Lammi tänavat ühendav perspektiivne tänava koridor - planeeritav jaotusmagistraaltänav, kuhu on kavandatud ka kergliikluse põhivõrk. Planeeringu realiseerimine eeldab alale juurdepääsu rajamist planeeritavalt jaotusmagistraaltänavalt.

Koostatud detailplaneeringuga on ette nähtud 12 elamumaa ja 3 transpordimaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine ridaelamute (kokku 14) rajamiseks. Suurim lubatud ühe ridaelamu ehitisealune pind on 350 m² ja absoluutkõrgus 43.00 m. Elamukruntidele on ette nähtud rajada mänguväljakud. Planeeringuala piirneb Ihaste tee T15 transpordimaaga ja Tartu linna idapoolse ringteega, millest tuleneb täiendav müra ning saastekoormus kavandatavatele elamukruntidele. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et kavandatavad hooned asuksid otsaseintega liiklusriskide põhjustava Tartu idapoolse ringtee suunas ning ridaelamute tagaaiad avaneksid päikeseringi arvestavalt lõuna-edela suunas.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on 33.5 kuni 35.5 m. Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik absoluutkõrgus 34.3 m. Seoses üleujutusriski vähendamise ja vajadusega lahendada planeeringuala kanalisatsioon isevoolsena, on planeeringuala maapinna reljeefi muutmine kavandatud nendel aladel, kus maapinna kõrgus on alla 35.0 m ja maapinda tõstetakse kuni kõrguseni 35.0 m. Ihaste tee 16b kinnistu idaservas kulgev kraav on kavandatud ümber juhtida.

Planeeringualal olev haljastus on ülekasvanud võsa ja lehtpuudest koosnev läbimatu tihnik. Seega kavandatakse planeeringualale enamasti uus hajastus, võimalusel säilitatakse ehitusele mitte ette jäävad üksikud suuremad lehtpuud. Tänavate äärde rajatakse uued puude alleed. Tartu linna idapoolse ringtee äärde on planeeritud igihalja kõrghaljastuse rajamine, vähendamaks silla liikluse

visuaalset mõju elamutele. Elamukruntide haljastatav pind peab olema suurem kui kõvakattega ala krundil. Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb lähtuda kruntide ja hoonete paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Vähemalt 10% krundi haljastusest tuleb kõrghaljastada.

Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine. Taimede lõunapoolsem levikuala asub Tartu linna ülplaneeringuga kavandatud jaotusmagistraaltänavaga all. Antud asukohas taime säilitamine pole linna tänavate võrgustiku toimimise seisukohalt võimalik. Põhjapoolsem taime levikuala asub väga suures osas naaberkrundil (Ihaste tee 18) ja ulatub vaid osaliselt detailplaneeringualale. Antud asukohas on hoonestus kavandatud taime levikualast veidi kaugemale, jättes võimaluse taime säilimiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang muu hulgas juhul kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni.

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.

KeHJS § 33 lg 6 alusel esitame seisukoha võtmiseks eelnõu "Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Palume Keskkonnaameti seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse ja esitatud detailplaneeringu osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee